

# Satzung der Gemeinde Mildstedt über den Bebauungsplan Nr. 25 "Bauhof"

**Präambel:** Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) sowie nach § 84 der Landesbauordnung, wird durch die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung der Gemeinde Mildstedt über den Bebauungsplan Nr. 25 "Bauhof" für das Gebiet nördlich "Luruper Weg" und östlich "Maaschen" umfassend teilweise die Flurstücke 99, 100 und 120 der Flur 2, der Gemarkung Mildstedt, der Gemeinde Mildstedt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Teil A - Planzeichnung



Maßstab 1:1000

## Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

### 1. Art der Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 11 BauNVO)

- (1) Das Sondergebiet SO "Bauhof" dient der Unterbringung eines Bauhofs.  
 (2) Im Sondergebiet "SO 1" sind folgende Nutzungen zulässig:  
 - Büro-, WC- und Sozialräume, die für Betrieb und Verwaltung des Bauhofs notwendig sind  
 - Werkstattgebäude  
 - Lagergebäude für Baumaterialien und Baumaschinen  
 - Außenlagerflächen  
 - Streusalzlager  
 - Stellplätze  
 - eine Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen.  
 (3) Im Sondergebiet "SO 2" sind folgende Nutzungen zulässig:  
 - Unterstellhalle für Geräte, Salzlager, Sand- und Splittlager, Schredder- und Gerölllager.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)

- (1) Im Sondergebiet "SO 1" darf die zulässige Grundfläche für Flächenversiegelungen für z. B. Stellplätze, Erschließungswege und Lagerplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.  
 (2) Die festgesetzte Firsthöhe darf max. 9,00 m über der Oberkante der Straße "Luruper Weg", bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vermehrt bzw. vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes bis zur Mitte des Gebäudes, gemessen von der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante gegenüberliegenden Oberkante der Fahrtrahmitte, liegen.

### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Flächenversiegelungen für z. B. Stellplätze, Erschließungswege und Lagerplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.  
 (2) In der abweichenden Bauweise sind auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

### 4. Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für das Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind zu dauerhaft erhalten und bei Abgang 1:1 zu ersetzen. Der Standort des Baumes darf bis zu 10 m von dem eingetragenem Standort abweichen.

## Hinweise

### Bodendenkmalpflege

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen:  
 Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von 4 Wochen seit der Mitteilung.  
 Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### Artenschutz

**Gehölzbeseitigung**  
 Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Artenschutz) sind erforderliche Rodungen oder Beseitigungen von Gehölzen während der Winterruhe der Fledermäuse im Winterhalbjahr vom 01.12. bis zum 28.02. durchzuführen. Mit dieser Maßnahme werden auch Verbotstatbestände bei Gehölzbrütern vermieden.  
**Gebäudeabriss im Nordteil des Plangebietes**  
 Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Artenschutz) sind Gebäude nur während der Winterruhe der Fledermäuse im Winterhalbjahr vom 01.12. bis zum 28.02. durchzuführen. Mit dieser Maßnahme werden auch Verbotstatbestände bei Gebäudebrütern vermieden.

**Gebäudeabriss im Südteil des Plangebietes**  
 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind für die gebäudebewohnenden Fledermausarten im Vorfeld geplanter Abrissarbeiten am südlichen Gebäude nähere Untersuchungen zu vorkommenden Fledermäusen durchzuführen. Dazu ist das Gebäude von einer biologischen Fachkraft auf geeignete Quartierstrukturen bzw. aktuelle Vorkommen zu begutachten. Bei einem aktiven Vorkommen von Fledermäusen ist sicherzustellen, dass durch Abrissarbeiten keine Individuen zu Schaden kommen. Die konkreten Maßnahmen sind rechtzeitig vor dem geplanten Abriss mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei nachgewiesenen aktiven Vorkommen sind Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen in der direkten Umgebung anzubringen und dauerhaft zu pflegen.

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.09.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte vom ..... bis ..... durch Aushang.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 29.04.2021 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 18.12.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 29.04.2021 den Entwurf des B-Planes Nr. 25 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienstzeiten des Amtes Nordsee-Treene nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, vom ..... bis ..... durch Aushang, ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-nordsee-treene.de" ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ort, Datum, Siegelabdruck

Amt/Gemeinde

Ort, Datum, Siegelabdruck

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur/in

8. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

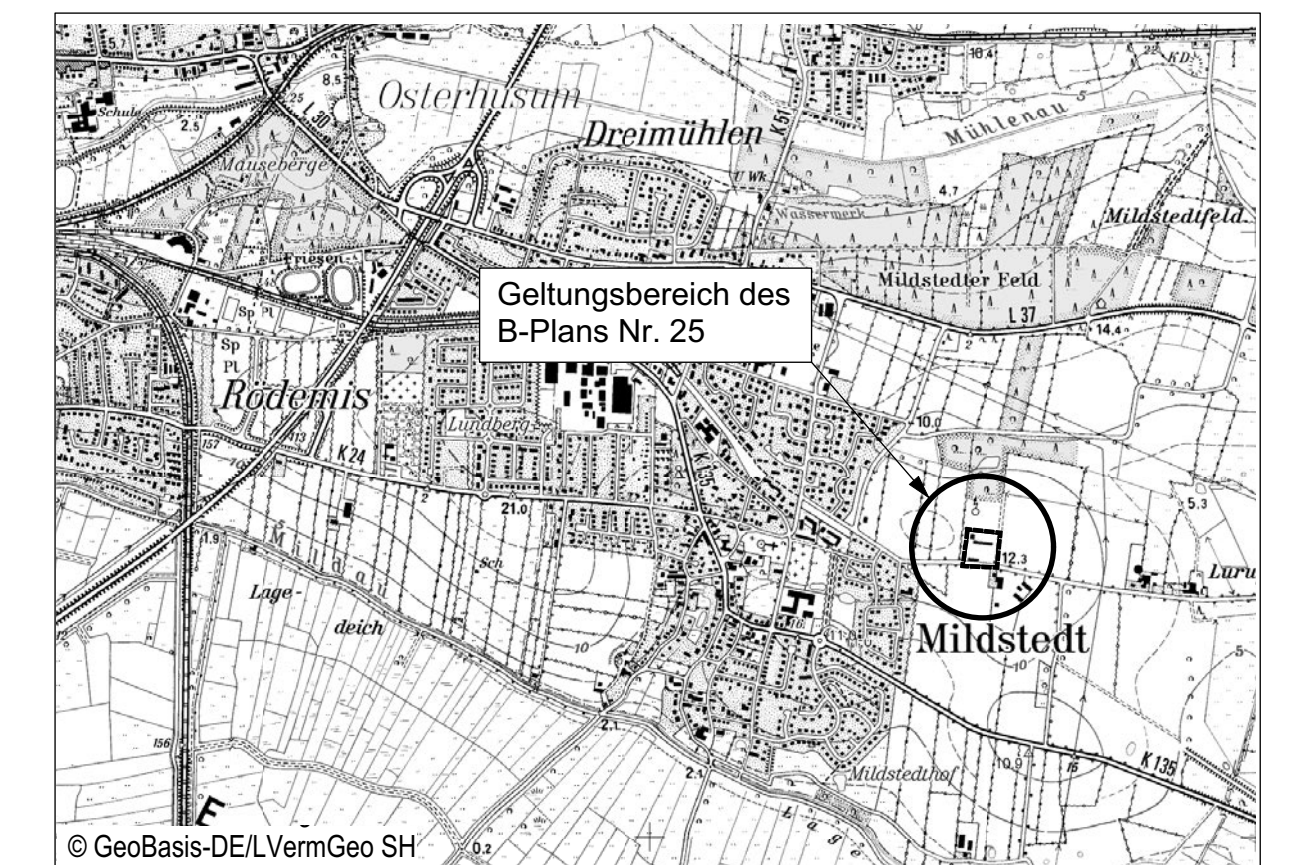
Ort, Datum, Siegelabdruck Bürgermeisterin

10. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Ort, Datum, Siegelabdruck Bürgermeisterin

11. Der Beschluss des B-Planes Nr. 25 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom ..... bis ..... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Ort, Datum, Siegelabdruck Bürgermeisterin



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenvorschrift vom 18.12.1990 (PlanZV 90), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S 1057).

### I. Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

**SO Bauhof** Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) - Bauhof -

**Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

**GRZ 0,25** Grundflächenzahl

**FH** Firsthöhe

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

**o** offene Bauweise  
**a** abweichende Bauweise

**Baugrenze**

**Verkehrsflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**Straßenverkehrsflächen**

**Straßenbegrenzungslinie** auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:** Privatweg

**Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

**Bäume - Erhalten**

**Sonstige Planzeichen**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### II. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen, vermarktet
- Flurstücksgrenzen, unvermarktet
- 100 Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Waldabstand 30 m

### III. Nachrichtliche Übernahme

- Wald
- Knick